



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF EKHAMMAR



INFORMATION TILL BOSTADSRÄTTSHAVARE INFÖR EXTRA FÖRENINGSTÄMMA OM STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER PÅ LEDNINGAR FÖR VATTEN OCH AVLOPP SAMT VÅTRUM MM.

Extra föreningsstämma

2023-11-29 kl 19.00.

Plats: Aulan i Ekhammarskolan, Skolvägen 20

OBS! DET ÄR VIKTIGT ATT ALLA KOMMER TILL DEN EXTRA FÖRENINGSTÄMMAN OCH MEDVERKAR TILL BESLUTET.

Dessförinnan välkomnas ni till **informationsmöte** samt till **öppet hus** där medlemmar under lugnare former kan ställa frågor till HSB kring stambytet.

Informationsmöte 1: 2023-11-13, kl 18:00-20:00

Plats: Aulan i Ekhammarskolan, Skolvägen 20

Informationsmöte 2: 2023-11-15, kl 18:00-20:00

Plats: Aulan i Ekhammarskolan, Skolvägen 20

Öppet Hus 1: 2023-11-20, kl 16:00 – 19:00.

Plats: Föreningslokalen, Mullbärsstigen 35

Öppet hus 2: 2023-11-22, kl 16:00 – 19:00

Plats: Föreningslokalen, Mullbärsstigen 35

Styrelsen/HSB Projekt & Fastighetsutveckling
2023-11-03



HSB – där möjligheterna bor

ANGÅENDE RENOVERING AV STAMMAR OCH BADRUM OCH WC

Vår fastighet är över 50 år och åldrandet märks tydligt på framför allt rörstammar.

Åldrandet märks tydligt på föreningens vattenskadekostnader som ligger ca fyra gånger högre än genomsnittet, det medför även höga försäkringskostnader. I förlängningen riskerar föreningen att bli utförsäkrade.

Styrelsen har under en tid diskuterat vilka åtgärder som krävs och har därför tagit ett inriktningsbeslut om att ett stambyte med tillhörande våtrumsrenovering bör ske. Beslutet motiveras av att föreningen har drabbats av ett antal vattenskador pga. läckande vattenledningar och att stammar har uppnått sin tekniska livslängd. Styrelsen har under en tid aktivt arbetat med att finna den för föreningen och medlemmarnas långsiktigt bästa, och mest ekonomiskt försvarbara lösningen för att åtgärda bristerna.

Styrelsen har sedan vintern 2022 anlitat HSB Projekt & Fastighetsutveckling i syfte att utreda status på föreningens stammar och våtrum med förslag på åtgärd. Den redovisning som följer är baserad på deras utredning.

En extra föreningsstämma kommer att hållas då beslut om stambyte fastställs genom att varje enskild bostadsrättsinnehavare godkänner att berörda delar i lägenheten renoveras och att underhållsansvaret under ombyggnadstiden förs över på föreningen.

Styrelsen och HSB Projekt & Fastighetsutveckling inbjuder till informationsmöte samt till Öppet hus, där medlemmar under lugnare former kan ställa frågor till våra konsulter kring stambytet.

Varför behöver vi göra något?

Genomgången har visat på att det finns flera problem som behöver åtgärdas. Det handlar inte enbart om brister i avloppsstammar och vattenledningar utan även utförande på badrum och tätskikt som i dagsläget har förhållandevis kort kvarvarande livslängd. HSB Projekt & Fastighetsutveckling har redovisat nuläget för styrelsen under ett antal möten under hösten och våren.

Problem som kommit fram i utredningarna:

- Mellan 2014 – 2018 var det 15 vattenskador relaterade till stammar.
- Rör genomföringar och håltagningar i plats för bad och dusch är vanligt, vilket medför risk för inträngande vatten.
- Schaktbottnar (där stammarna står) är ej täta och saknar skvallerrör för läckageindikering.
- Begränsad kvarstående livslängd på tätskikten i badrummen
- Det föreligger risk för läckage vid anslutning till golvbrunn samt runt avloppsavsättningar till WC och tvättställ.
- Vattenledningarna har begränsad kvarstående livslängd.
- Avloppsrör i bottenplatta är i väldigt dåligt skick.
- Bristfällig isolering på inbyggda stammar.
- Rör genomföring i golv (värme).



HSB – där möjligheterna bor

Vi har också tittat på elinstallationerna och konstaterat följande:

- Lägenheterna har gamla el-centraler med porslinsäkringar. Elmätarna är placerade på bottenvåning.
- Föreningen har kollektivt abonnemang med individuell mätning och debitering (IMD).
- Elinstallationer i lägenheter är i övrigt många fall i ursprungligt skick (ojordade eluttag).

VAD VI VILL UPPNÅ?

De åtgärder som vidtas skall leda till att risken för vattenskador minimeras för lång tid och att badrummen fortsättningsvis uppfyller gällande branschregler för våtutrymmen. Viktigt är att åstadkomma en långsiktig hållbar lösning som också bidrar till en framtida värdeökning för våra fastigheter.

Det är också viktigt att arbetet genomförs så att den enskilde bostadsrättsinnehavaren så långt som möjligt kan påverka standard och utförande i sitt badrum och wc genom individuella tillval. Det går inte att undvika att arbetet kommer att medföra störningar, men bör genomföras så att ingrepp i lägenheterna begränsas och att arbetet utförs så att det ger minsta möjliga störningar under byggtiden.

BESLUTSUNDERLAG

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och kostnader gav styrelsen ett uppdrag till HSB Projekt & Fastighetsutveckling att kartlägga befintlig situation, redovisa olika alternativ och dess konsekvenser, tekniskt och ekonomiskt, för föreningen och dess medlemmar.

HSB Projekt & Fastighetsutveckling har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och genomförande av stambyten. HSB Projekt & Fastighetsutveckling har besiktigt badrum, inventerat standard på avloppsstammar och vattenledningar samt hur installationerna är gjorda i olika lägenhetstyper.

- Byggritningar har studerats.
- Inspektion av ett flertal olika lägenhetstyper har utförts.
- Statistik över kostnader för vattenskador har tagits fram.

Med ledning av denna kartläggning har HSB Projekt & Fastighetsutveckling som underlag för föreningens beslut gjort bedömningar av olika alternativa lösningar för att åtgärda de problem som finns, samt de ekonomiska konsekvenserna. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar.



HSB – där möjligheterna bor

VAD ÄR PROBLEMEN?

Badrummen

Badrummen har olika status på ytskikt, en del är i originalutförande och andra är renoverade. Brister med rör genomföring/håltagningar i våtzon (duschzon) där det spolats mycket vatten. Schaktbottnarna är ej täta och saknar skvallerrör vilket gör att eventuellt läckage kan spridas ned till andra våningar innan det upptäcks.

Vår bedömning idag är att en stor andel av badrummen är i behov av åtgärd inom en snar framtid.



Rör genomföringar i plats för badkar



Rör genomföringar i golv.



Otät skåpsbotten, kan ta lång tid innan en vattenskada upptäcks.



HSB – där möjligheterna bor

Avloppsstammarna

Avloppen är av gjutjärn i bottenplattan, stående stammar och avlopp i lägenheter består av tunn plast som med tiden har torkat ut och är väldigt spröd.

Uttjänta gjutjärnsrör är ett generellt problem i 60- och 70-talshus. Både avloppsstammar och ledningar i badrumsgolven måste åtgärdas för att undvika skador och läckage. En relining åtgärdar inte problem och brister med tätskikt, vattenledningar och olämpliga rör genomföringar. På Mullbärsstigen 5 utfördes en renovering av bottenlägenheterna med anledning av att avloppet hade uppnått sin tekniska livslängd. Avloppsrören var så hårt angripna att godset inte tillät fräsning och relining då det föll isär.



Avlopp i golvvinkeln, bristfällig tätning

Tappvattenledningarna

Vattenledningarna är av koppar och livslängden på dessa närmar sig sitt slut. Om vattenledningar inte åtgärdas i samband med att avloppsstammar och badrum åtgärdas kommer med tiden risken för läckage att öka med stora vattenskadorna som följd.



Synliga tappvattenrör i duschzon.



Bristfällig isolering på befintliga tappvattenledningar. Onödig energiförlust.



HSB – där möjligheterna bor

Värmesystemet

Värmesystemet är generellt i gott skick, dock har föreningen haft problem med injusteringen av värmen med anledning av att boende, vid renovering av badrummet, har gjort så att injusteringsventilen ej är åtkomlig. Nästan alla badrum har i dag radiatorer (element) anslutna till värmesystemet. I badrum som saknar uppvärmningsbehov (badrum utan fönster) kommer dessa i samband med stambytet att tas bort då rummet ligger mitt i fastigheten och värms upp från intilliggande rum. Undantag är för lägenheter på bottenplan där en radiator installeras. Badrum som har fönster eller ligger mot yttervägg kommer att få en ny radiator installerad.

Elförsörjning

Lägenheterna har gamla el-centraler med porslinssäkringar. Elmätarna är placerade på bottenvåning. Föreningen har kollektivt abonnemang med individuell mätning och debitering (IMD). Elinstallationer i lägenheter är i övrigt många fall i ursprungligt skick (ojordade eluttag).

I samband med stambytet kommer elinstallationen till våtrum och WC att bytas ut i sin helhet. I hall installeras en förberedd 3-fas el-central med dvärgbrytare (automatsäkringar) och jordfelsbrytare.

I övrigt utförs inga elarbeten inom lägenheterna.



El-central med porslinsäkringar, saknar jordfelbrytare.



HSB – där möjligheterna bor

HUR FATTAR VI BESLUT OM STAMBYTET?

Styrelsens inriktningsbeslut:

Styrelsens ansvar är att besluta om löpande förvaltning och underhåll, som t.ex. husets avlopp och vattenledningar. Beslut om vad som kan göras inne i lägenheterna fattas av medlemmarna, tillsammans och individuellt.

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut att avloppsstammar och vattenledningar ska bytas. Styrelsen föreslår att man i samband med detta renoverar våtrum och toaletter samt återställer kök i gemensam regi. Se sida 11-14 för en mer detaljerad beskrivning över hur respektive utrymme badrum, toalett och kök berörs av renoveringen.

Stambyte och våtrumsrenovering ger den för medlemmarna säkraste lösningen. Fördelarna med att åtgärderna genomförs gemensamt är främst att samtliga lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation och att riskerna för vattenskador minimeras för lång tid.

Föreningsstämman ska ta ställning till följande:

- Stämman skall godkänna de *förändringar* i lägenheten som följer av stambytet. Dessa redovisas nedan (i korthet renovering av badrum och toaletter till grundstandard och återställning av kök). För att beslutet ska vara giltigt krävs samtycke av samtliga medlemmar alternativt 2/3-dels majoritet på stämman och samtycke i efterhand för de medlemmar som inte är närvarande på föreningsstämman. De medlemmar som inte närvarar på föreningsstämma måste således lämna samtycke i efterskott. En blankett för medgivande kommer att delas ut i brevlådorna efter extrastämman.
- För de som inte lämnat sitt samtycke kommer beslut att fattas i Hyresnämnden. (Se vidare 9 kap 16 § första stycket 2 och 9 kap 17 § i Bostadsrättslagen).
- Stämman skall även besluta att *föreningen får överta medlems underhållsansvar under entreprenadtiden* för de åtgärder i lägenheterna som framgår nedan. Enkel majoritet krävs för att beslutet ska vara giltigt.



HSB – där möjligheterna bor

Finansiering

Beräknad total kostnad för stamreoveringen uppgår till ca 120 mkr. Stambytet kommer att lånefinansieras.

Föreningens belåning vid bokslutet 2022 uppgår till 3 157 kr/kvm total yta vilket kan anses vara lågt och räntekänsligheten uppgår till ca 5% vilket också är bra. Vår bedömning är att er belåningsgrad efter ett genomfört stambyte beräknas ligga på under 10 000kr/kvm vilket i sin tur gör att förutsättningarna för finansiering får ses som mycket goda.

Påverkan på avgiften

Föreningens kostnader finansieras primärt av medlemmarnas avgifter, och utöver att finansiera den löpande driften av fastigheten måste föreningen ha ett sparande till framtida underhåll och investeringar.

Det är sparandet som möjliggör att föreningen kan amortera på sina lån, så att man likt nu har möjlighet att ta upp nya lån igen när det är dags för stora investeringar.

En översikt av föreningens intäkter och sparande baserat på 2022 års bokslut visas nedan:

Kostnaden för stambytet uppskattas uppgå till 120 mkr. Stambytet påverkan på föreningens årsavgiftsnivå kan illustreras med ett räkneexempel. Om stambytet fullt ut lånefinansieras till en antagen räntenivå om 5 % skulle det innebära tillkommande räntekostnader för föreningen om 6 mkr/år. Det motsvarar ca 40 % av dess aktuella årsavgifter och är alltså den höjning som i så fall skulle behöva göras för att täcka upp för de tillkommande kostnaderna. Vid beslut om avgiftshöjningar kommer styrelsen att utvärdera stambytet tillsammans med föreningens ekonomiska status, övriga kostnadsökningar, eventuella ytterligare underhållsåtgärder, framtida ränteutveckling m.m. och kommunicera höjningarna tydligt till alla medlemmar.



HSB – där möjligheterna bor

Mer information och tider

Informationsmöte 1 kommer att hållas 2023-11-13.

Plats: Aulan i Ekhammarskolan, Skolvägen 20

Tid: 18:00 – 20:00

Informationsmöte 2 kommer att hållas 2023-11-15.

Plats: Aulan i Ekhammarskolan, Skolvägen 20

Tid: 18:00 – 20:00

Öppet hus 1 kommer att hållas 2023-11-20

Plats: Föreningslokalen, Mullbärsstigen 35

Tid: 16:00 – 19:00

Öppet hus 2 kommer att hållas 2023-11-22

Plats: Föreningslokalen, Mullbärsstigen 35

Tid: 16:00 – 19:00

Extra stämma kommer att hållas 2023-11-29

Plats: Aulan i Ekhammarskolan, Skolvägen 20

Tid: 19:00

Tider framgår också av förstasidan i detta dokument. Kallelse till den extra föreningsstämman skickas separat.

När startar byggnationen?

Så snart stämman godkänt styrelsens förslag inleds upphandling av en entreprenör vilket kommer ske under första halvåret 2024.

Arbetena bedöms kunna starta tidigast hösten 2024 om alla samtycker till åtgärderna.

Efter hand och i god tid innan start kommer kontakt att tas med medlemmarna för planering och information.

Arbetet beräknas pågå ca 2-2,5 år innan hela stambytet är klart. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som upphandlas. Besked om när just ditt trapphus kommer att åtgärdas kommer vi att ge i god tid innan byggstart. Information kommer sedan att ges löpande under hela byggtiden.



HSB – där möjligheterna bor

Stöd under genomförandet

Arbeten inom lägenheterna bedöms till cirka 7-10 veckor. Under den tiden kommer det att finnas vatten och avlopp för diskvatten i trapphuset och provisoriska duschar och toaletter på gården. Om man av medicinska skäl inte har möjlighet att ta sig till de tillfälliga toaletterna och duschrummen kan man få tillgång till en speciell torrtoalett (tillfällig toa) som sköts av en separat entreprenör (för övriga finns detta som tillval).

All hantering av tillfälliga toaletter sköts av HSB medlemskonsulent.

Grundstandard, Tillval, Frånval

Grundstandard

Nedan visas den grundstandard som är föreslagen att omfattas av styrelsens och föreningsstämmans beslut. Grundstandarden ingår utan kostnad för bostadsrätthavare.

Tillval

Varje medlem har möjlighet att anpassa utförandet till sina önskemål via så kallade tillval, om de är tekniskt möjliga och enligt gällande branschregler. Inom grundstandarden kommer det vidare att finnas valmöjligheter i en begränsad omfattning. Bostadsrätthavaren köper tillvalen direkt av entreprenören, till priser som fastställs i tillvalslistor eller som offereras. Priser på de vanligaste tillvalen kommer att tas in i samband med upphandling.

Frånval

Frånval kan ske om medlem önskar enklare utförande eller vill återanvända nuvarande utrustning och inredning som håller godtagbar standard såsom badkar, duschkörrar, badrumsskåp mm. Vid önskemål om återmontering av blandare och porslin görs en lämplighetsbedömning där kvalitet och utförande samt ålder vägs in.

Vid frånval kommer medlemmen tillgodoräknas en avgående summa som kan användas för andra tillval. Ingen kontantreglering kommer dock att ske i det fall inget tillval görs.

Ambitionen är att våtrum och toaletter ska få en långsiktigt hållbar och funktionell standard samt en modern standard av god kvalitet. Våtrummen återställs med nya tätskikt, kakel och klinker. Dessutom installeras nya toaletter, handfat och badkar eller duschkörrar, samt blandare.

Köken kommer att återställas efter stambytet. Föreningen bekostar alltså inte nya köksskåp men sådana kommer eventuellt kunna beställas separat där så önskas. **I samtliga lägenheter kommer även individuell varmvattenmätning installeras enligt gällande myndighetskrav. Det innebär att varje lägenhet kommer att mätas och debiteras separat för sin varmvattenförbrukning.**

Grundutförande och tillvalsmöjligheter kommer att redovisas i detalj vad gäller fabrikat och färg i god tid innan byggstart.



HSB – där möjligheterna bor

Så här blir det i din lägenhet, gemensamt för badrum

Samtliga badrum renoveras i sin helhet. Installationer för värme, vatten, avlopp och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. De nya stammarna förläggs i första hand i befintliga schakt. Rummet saneras från eventuell fukt. Ett nytt våtrum byggs upp från grunden med nya rör för värme, tappvatten och avlopp samt nya tätskikt, vägg- och golvbeklädnader. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador. Alla åtgärder följer byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande.

De nya avloppsrören förläggs ovan undertak alternativt i platsbyggd trumma, gäller ej lägenheter på bottenplan där förläggs rören i/under bjälklaget.

Den återställning som redovisas och som föreningen bekostar gäller våtrum och toaletter i ursprunglig storlek. Merkostnad för att återställa tät- och ytskikt i utbyggda våtrum och toaletter står bostadsrättsinnehavaren för, (merkostnaden för att återställa den utbyggda delen).



HSB – där möjligheterna bor

Badrum, grundstandard

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Klinker 10x10 cm, valbart mellan 4 olika kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Nya trösklar anpassas i höjd till golvnivå.
Vägg	Kakel vitt 20x20/20x30/20x40 cm upp till tak, blank eller matt. Avvikande material/storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Ny dörr & karm + foder på in/utsida. I hall målningskompletteras lokalt runt nya foder vid behov.
Tak	Nytt undertak målas vitt.
VVS	Valfritt mellan badkar med draperistång eller duschplats med duschdörrar av glas, enligt uppställningsritningarna, se längre ned. Termostattyrd dusch-/badkarsblandare och duschanordning med tvålhylla. Golvbrunnsplacering anpassas för att passa både badkar och dusch. Golvställd wc-stol. Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil. Förberedelse tvättmaskin/torktumlare utförs i alla lägenheter. Befintlig tvättmaskin/torktumlare återkopplas om den är fackmässigt installerad. Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostadblandare, tvättställ och wc-stol. Inga rörutlopp vid golv i plats för bad och dusch, i dessa fall dras rör ovanifrån. Nytt ventilationsdon monteras. Befintlig radiator ersätts med en ny.
El	Ny infälld jordad installation. Belysning och eluttag i badrumsskåp. Termostattyrd golvvärme. Förberedelse för tvättmaskin och torktumlare utförs i alla lägenheter. Befintlig tvättmaskin (och torktumlare) återmonteras om den är fackmässigt installerad. Ny takplafond monteras.
Övrigt	Nytt badrumsskåp med spegeldörrar och belysningsramp. Nya handdukskrokar och toalettpapershållare. Befintlig inredning som ersätter standardprodukter återmonteras där så är möjligt. Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.



HSB – där möjligheterna bor

Duschrum (där badkar ej är inritat), grundstandard

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Klinker 10x10 cm, valbart mellan 4 olika kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Nya trösklar anpassas i höjd till golvnivå.
Vägg	Kakel vitt 20x20/20x30/20x40 cm upp till tak, blank eller matt. Avvikande material/storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Ny dörr & karm + foder på in/utsida. I hall målningskompletteras lokalt runt nya foder vid behov.
Tak	Nytt undertak målas vitt.
VVS	Duschkörrar av glas, enligt uppställningsritningarna, se längre ned. Termostatstyrd duschblandare och duschanordning med tvålhylla. Golvbrunnsplacering enligt ritning. Golvställd wc-stol. Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil. Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostatblandare, tvättställ och wc-stol. Inga rörutlopp vid golv i plats för bad och dusch, i dessa fall dras rör ovanifrån. Nytt ventilationsdon monteras.
El	Ny infälld jordad installation. Belysning och eluttag i badrumsskåp. Ny takplafond monteras
Övrigt	Nytt badrumsskåp med spegeldörrar och belysningsramp. Nya handdukskrokar och toalettpappershållare. Befintlig inredning som ersätter standardprodukter återmonteras där så är möjligt. Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.



HSB – där möjligheterna bor

WC

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Klinker med klinkersockel 10x10 cm, valbart mellan 4 olika kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Nya trösklar anpassas i höjd till golvnivå.
Vägg	Väggarna målas vita Kakelstänkskydd (frimärke) ovan tvättställ 15x15cm. Avvikande material/ storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan färg som tillval. Ny dörr & karm + foder på in/utsida. I hall målningskompletteras lokalt runt nya foder vid behov.
Tak	Nytt undertak målas vitt.
VVS	Golvställd toalettstol av vitt porslin. Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil. Tvättställsskåp erbjuds som tillval.
El	Ny infälld jordad installation. Belysning och eluttag i badrumsskåp.
Övrigt	Nytt badrumsskåp med spegeldörrar och belysningsramp. Ny handdukskrok (2-krok) och toalettpappershållare. Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.

Kök

I kök görs endast nödvändiga ingrepp för att byta vatten och avlopp. Köksinredning demonteras och återmonteras i erforderlig omfattning. Stammarna byts.
Nya vatten- och avloppsrör dras fram till diskbänk och diskbänksskåp förses med ny tät botten. Ny blandare med avstängningsventil för diskmaskin. Nytt vattenlås. Befintlig diskmaskin återmonteras om den är fackmässigt installerad.

Demonterad köksinredning återmonteras (reservation för eftermonterade bänkskivor av sten eller motsvarande material – där ansvarar den boende för ev. merkostnader för demontering och återmontering).

Vår målsättning är att i så stor utsträckning som möjligt att kunna spara kaklet över diskbänken. Om befintlig kakelyta ej går att återställa/laga kommer nytt vitt kakel 15x15 cm platta att erbjudas som standard. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval.



HSB – där möjligheterna bor

Grovkök/tvätttrum, grundstandard

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Plastmatta med uppvik på vägg, valbart i fyra kulörer. Nya trösklar anpassas i höjd till golvnivå.
Vägg	Målas vitt, annat utförande erbjuds som tillval. Ny dörr & karm + foder på in/utsida mellan tvätttrum och duschrum. Dörr mot kök lämnas utan åtgärd, dock byts foder på insidan i tvätttrummet.
Tak	Inklädnad i takvinkeln för ny brunn och avloppsledning målas vitt. Övrig takyta målas vitt.
VVS	Ettgreppsblandare med förhöjd pip och tvättmaskinsavstängning. Ny golvbrunn under tvättho. Ny rostfri tvättho. Förberedelse tvättmaskin/torktumlare. Befintlig tvättmaskin/torktumlare åter inkopplas om den är fackmässigt installerad. Förkromade utanpåliggande vattenledningar till blandare i tvättho. Nytt ventilationsdon monteras. Befintlig radiator behålls och målas vit.
El	Ny infälld jordad installation. Förberedelse för tvättmaskin och torktumlare. Befintlig tvättmaskin (och torktumlare) återmonteras om den är fackmässigt installerad. Ny takplafond monteras.
Övrigt	Befintlig inredning återmonteras.

Hall

I samband med stambytet kommer elinstallationen till våtrum och WC att bytas ut i sin helhet. I hall installeras en förberedd 3-fas el-central med dvärgbrytare (automatsäkringar) och jordfelsbrytare. Om den nya el-centralen inte täcker området på väggen efter den gamla el-centralen, så målas en vit ram runt el-centralen.

Övrigt i lägenheter

Lägenheter som fortfarande har ojordade elinstallationer:

Omtrådning till skyddsjordat system med nya strömställare, jordade vägguttag och lamputtag erbjuds som tillval.

Övriga utrymmen i huset

Vatten- och avloppsstammar samt ledningar för vatten och avlopp i bottenplatta och i allmänna utrymmen kommer att åtgärdas. I övriga utrymmen sker återställning efter stambytet.

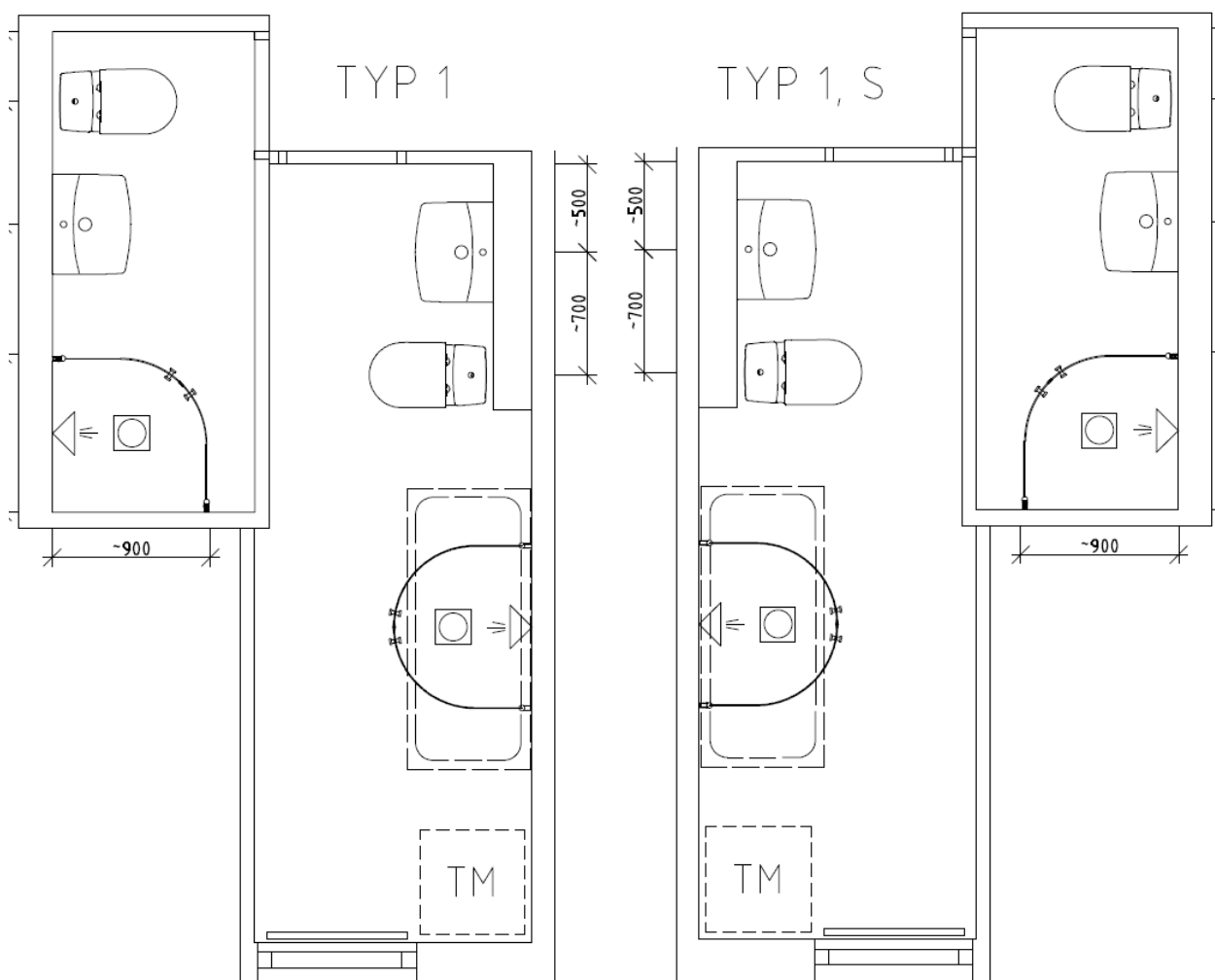


HSB – där möjligheterna bor

RITNINGAR PÅ BADRUM

Ritningar över badrummens nya utformning ser ni nedan på uppställningsritningarna. Ritningarna är ej i skala och eventuella måttangivelser behöver inte överstämma med det färdiga badrummet. Ritningarnas syfte är att grafiskt illustrera de nya badrummen.

TYP 1 & 1S

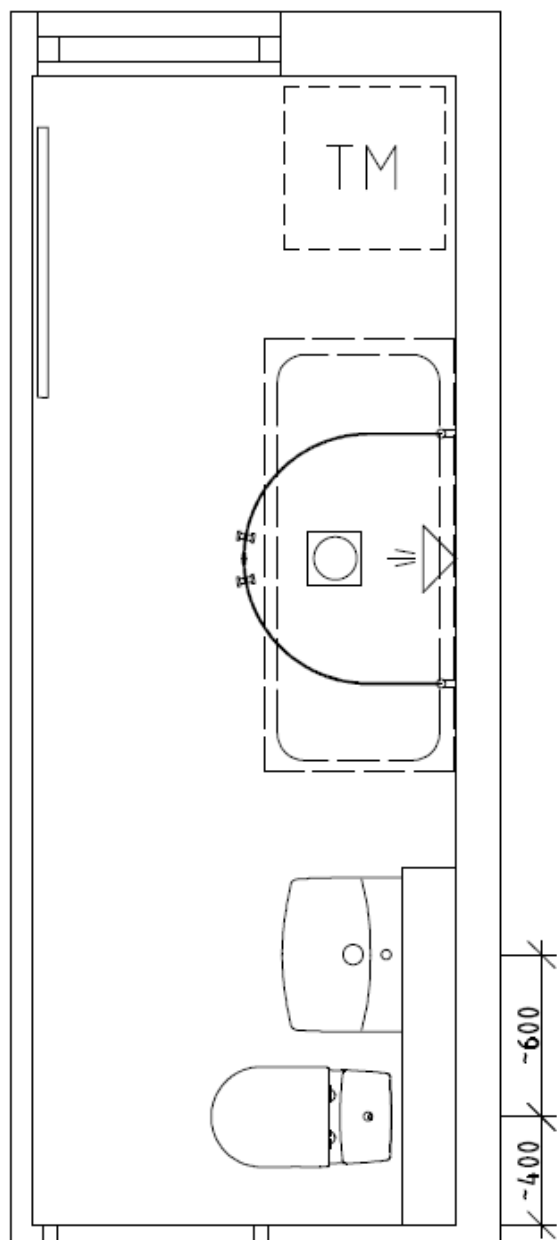




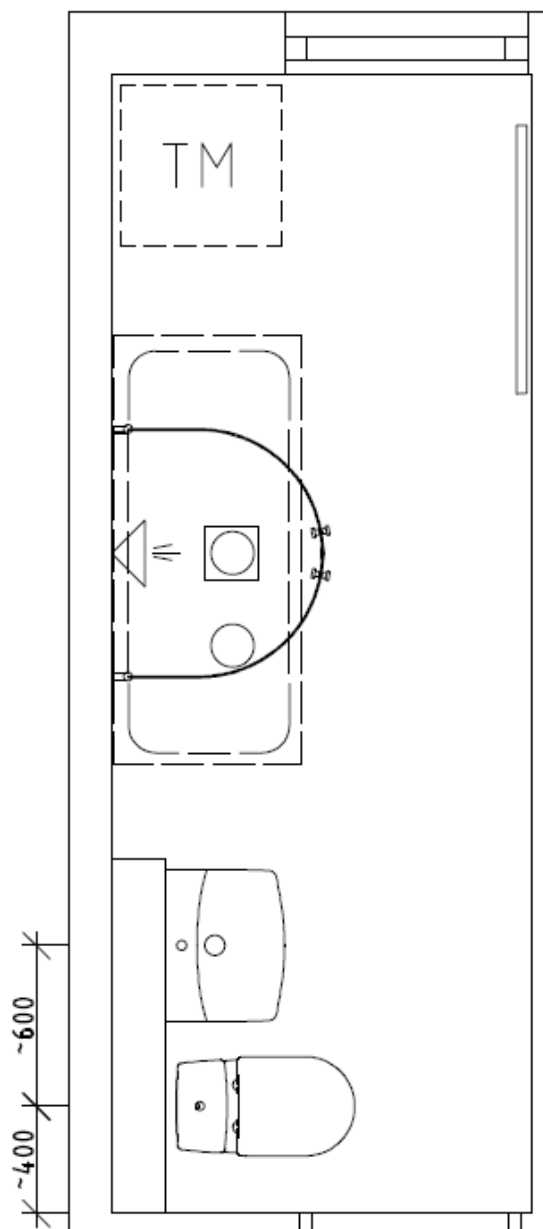
HSB – där möjligheterna bor

TYP 2 & 2S

TYP 2



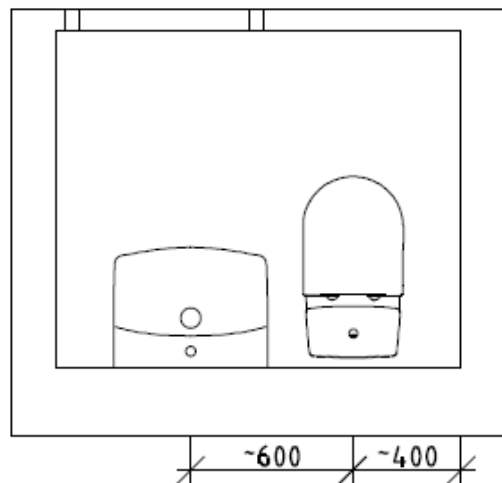
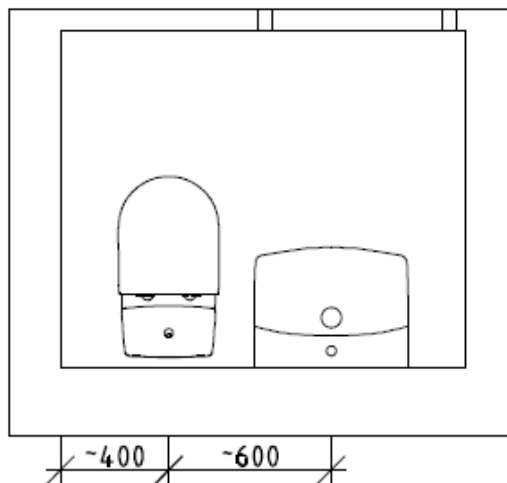
TYP 2, S





HSB – där möjligheterna bor

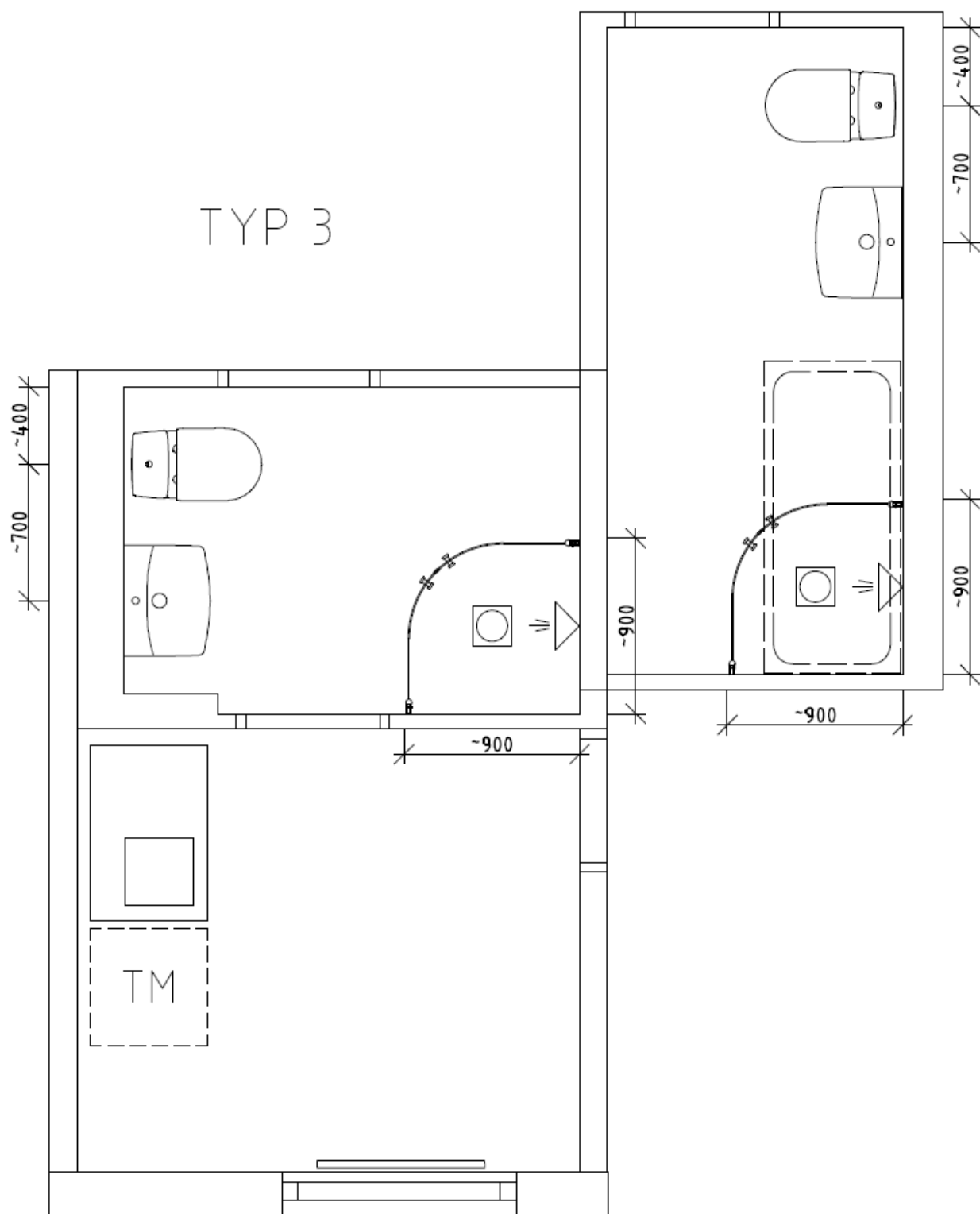
WC TYP 2 & 2S





HSB – där möjligheterna bor

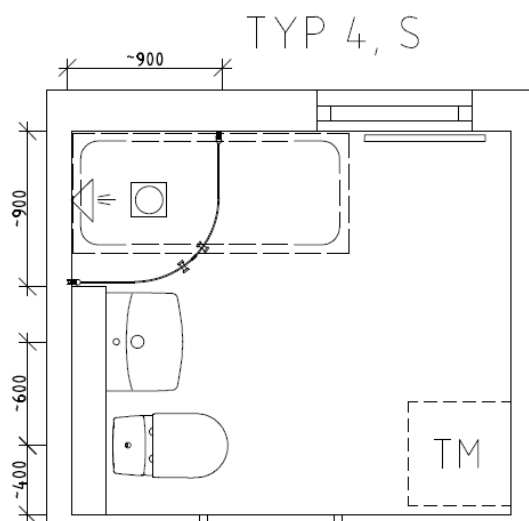
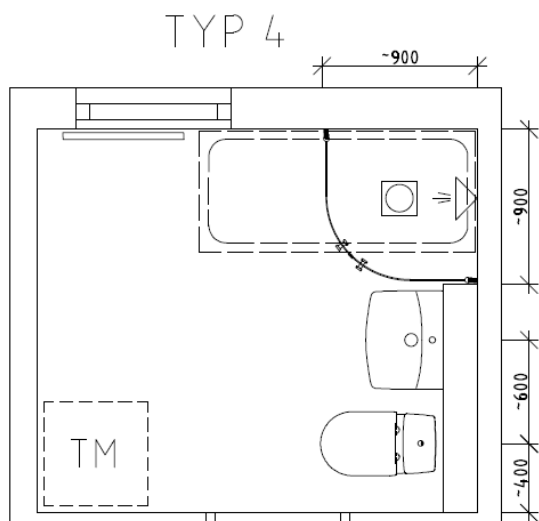
TYP 3



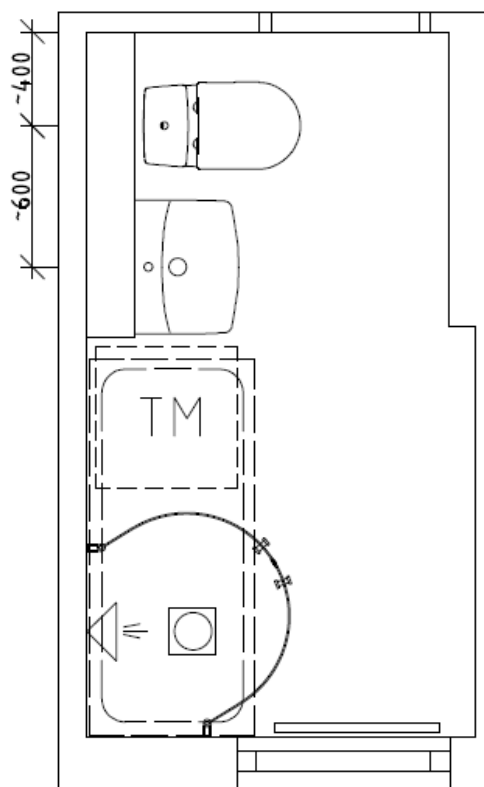
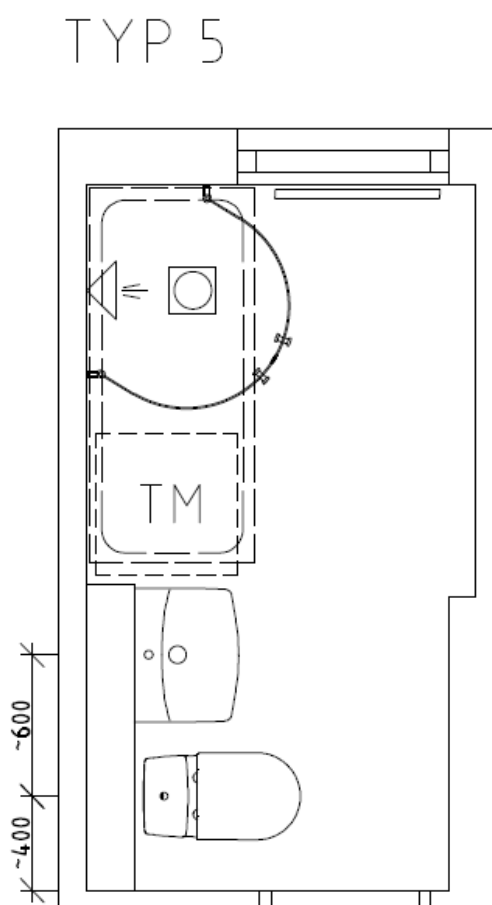


HSB – där möjligheterna bor

TYP 4 & 4S



TYP 5 & 5S





HSB – där möjligheterna bor

VANLIGA FRÅGOR INFÖR ETT STAMBYTE

Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

Räkna med ca 7-10 veckor.

Jag har nyligen renoverat mitt badrum, kan jag få ersättning för det?

Det finns tyvärr ingen legal möjlighet för en bostadsrättsförening att lämna ersättning till en enskild medlem.

Måste man verkligen göra om ett nyrenoverat badrum?

I och med att tätskiktet påverkas när vattenledningar och avlopp byts ut måste tätskiktet i hela badrummet göras om. Ny utrustning kan ofta tas tillvara och återmonteras efter lämplighetsbedömning.

Är det bilningar i betong hela dagarna?

Räkna med bilning under första veckan i din egen lägenhet. Därefter kommer bilning och borrarning att avta. Dock kommer bilning ske i andra intilliggande lägenheter samt även i övrigt i fastighetskroppen under lång tid. Störningar blir det alltså dagtid men i olika utsträckning beroende på var arbeten sker.

Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

Ja, renoveringen sker utifrån kvarboendepincipen. Föreningen kommer att se till att det finns vatten och avlopp i trapphusen och att wc och duschar kommer att finnas i duschbod eller i vagn på gården. Det kommer att erbjudas funktionsanpassade portabla toaletter till dem som har svårigheter att ta sig till de provisoriska wc. Alla har olika förutsättningar och det är möjligt att få stöd från medlemskonsulanten i enskilda samtal för din specifika situation.

Om jag har frågor inför och under renoveringen, finns det någon jag kan vända mig till?

Då ska du kontakta medlemskonsulanten. Medlemskonsulanten kommer att delta på informationsmötena, öppet hus och finnas tillgänglig under hela renoveringstiden. Medlemskonsulanten kommer vid behov på hembesök för att i lugn och ro prata om ett kvarboende och fokusera på situationen utifrån ditt perspektiv. Se kontaktuppgifter på sista sidan.

Asbest?! Farligt för mig?

I den utsträckning som asbest förekommer sker saneringen enligt mycket strikta säkerhetsregler, och innebär ingen hälsorisk. Genom att göra detta gemensamt med certifierad entreprenör minimeras olägenheter och risker.

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

Enligt mätare är det känt att vår förening inte är stamrenoverad, vilket påverkar lägenheternas värde, och omvänt att när standardhöjning i badrum och wc är genomförd, så påverkar det värdet positivt.



HSB – där möjligheterna bor

Jag vill att mitt badrum renoveras efter mina önskemål. Är det möjligt?

Styrelsen kommer anlita en entreprenör som kan hantera en mängd individuella önskemål när det gäller utförande.

Kan man få en annan layout i badrummet än den som föreningen föreslår?

Ja, om önskemålen går att utföra rent tekniskt och enligt gällande branschregler. Eventuella merkostnader hanteras som tillval d v s bekostas av den enskilde medlemmen.

Kommer det att ske arbeten i min lägenhet under juledigheten och under sommaruppehåll?

Nej. Inga arbeten kommer att pågå i lägenheterna under dessa tider. Pågående lägenheter kommer att färdigställas innan juledighet och sommaruppehåll.

Hur fungerar det om man har larm i lägenheten?

Har man ett hemlarm ska det sättas i "renoveringsläge" om sådant finns. Larmen kan reagera på fint damm under rivningsveckorna. Hör med din larmoperatör vad det finns för valmöjligheter.

I vilken trappuppgång kommer stambytet att starta?

Det vet vi inte idag. Det bestäms tillsammans med den entreprenör som kommer att utses efter stämman. Så fort en tidplan är fastställd och i god tid före byggstart kommer information att lämnas till medlemmarna.

Hur blir det med tvättstugorna under byggtiden?

Tvättstugorna kommer att vara i drift under större delen av byggtiden.

Kommer det att finnas ett visningsrum där man kan se de nya produkter som installeras?

Ja, visningsrum kommer att ordnas innan byggstart.

Kan jag köpa utrustning så som kakel och klinker själv till mitt badrum?

Det avgör entreprenören. Det har bl.a. med garantier som entreprenören ska lämna samt den tidplan som entreprenören måste följa. De flesta entreprenörer föredrar att själva göra inköpen för att säkerställa att materialet finns framme vid rätt tid och i rätt mängd när arbetet ska utföras.

Vad händer om man hittar fukt i golv eller väggar vid rivning av det gamla badrummet?

Då sker sanering och uttorkning. Om skadorna är omfattande kan detta påverka färdigställandetiden i den berörda lägenheten. Övriga lägenheter i den aktuella etappen brukar normalt sett kunna färdigställas enligt tidplan.

Kommer en prissatt tillvalslista med dom vanligaste tillvalen att tas fram?

Ja.



HSB – där möjligheterna bor

Kommer det att vara möjligt att ansöka om ROT-avdrag för tillval?

Ja, mer information om hur detta går till kommer att ges i god tid innan byggstart. Villkor för ROT-avdrag finns att läsa på www.skatteverket.se.

Vi som har fått våra badrum tillgänglighetsanpassade sedan tidigare, hur går det för oss?

Befintlig utrustning (efter lämplighetsbedömning) kommer att återmonteras utan extra kostnad. Sänkta trösklar återställs också.

Jag vill passa på att göra andra ändringar samtidigt?

Andra ändringar i lägenheten får göras innan stambyte eller när stambytet är avslutat. Entreprenören kan inte ta hänsyn till andra hantverkare pga av ansvaret för de åtgärder som hör till stambytet och för att hålla tidplanen.

Hur gör man med sin hemförsäkring under stambytet?

Det är alltid bra att ta kontakt med sitt försäkringsbolag, kontrollera att ni har en gällande försäkring med bostadsrättstillägg. Även entreprenören kommer att teckna en försäkring för entreprenaden.

Vad händer om ägodelar försvinner under byggtiden?

De entreprenörer som anlitas är vana experter och dokumenterat tillförlitliga. Alla kan dock hjälpa till att minska risken genom att inte låta värdesaker ligga framme. HSB:s erfarenhet är att det är mycket ovanligt att saker kommer bort i samband med stambyte.

Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?

HSB Projekt & Fastighetsutveckling kan svara på eventuella frågor fram till stämman.

Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvaras av Jenny Rosell på mail jenny.rosell@hsb.se eller på telefon 010-442 15 33, medlemskonsulent.

Vid tekniska frågor kan ni kontakta Anders Appलगren, anders.appलगren@hsb.se 010-442 11 20.